

**„Ausgewählte Fragen zur Einkommensteuererklärung 2022“  
Nach Corona ist vor der Inflation  
Die Energiekrise und das Steuerentlastungsgesetz prägten das Steuerjahr  
Teil 2**

von

Regine Funke-Lachotzki  
Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin

Andreas Jovanic  
Steuerberater



Acconsis München  
[www.acconsis.de](http://www.acconsis.de)  
[www.convocat.de](http://www.convocat.de)

Der nachfolgende Beitrag soll Ihnen in ausgewählten Bereichen Feinheiten und Informationen bei der Erstellung der Steuererklärung vermitteln und Ihnen den Einstieg in die Bearbeitung Ihrer Steuererklärung erleichtern. Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass jeder Einzelfall individuell zu beurteilen ist.

Im 2. Teil dieses Beitrages geht es um Wissenswertes zu ausgewählten Einkunftsarten und um ausgewählte Urteile/Beschlüsse zu steuerlichen Implikationen bei Immobilienbesitz.

## **II. Wissenswertes zu ausgewählten Einkunftsarten**

Nachfolgend erhalten Sie einige Hinweise zu den sogenannten Überschusseinkünften. Steuerpflichtig ist hierbei im Gegensatz zu den Gewinneinkünften der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten.

### **1. Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit, § 19 EStG**

Zu den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit gehören sämtliche Bezüge und Vorteile für eine Beschäftigung bei einem Arbeitgeber. Hierzu zählen auch sog. Sachbezüge, wie beispielsweise die private Nutzungsüberlassung eines Pkw durch den Arbeitgeber oder der

Zinsvorteil eines Mitarbeiterdarlehens, welches nicht zu fremdüblichen Konditionen gewährt worden ist.

Von den Gesamteinnahmen aus nichtselbstständiger Arbeit kann der Steuerpflichtige ab dem 01.01.2022 ohne jegliche Nachweise einen Werbungskosten-Pauschbetrag in Höhe von € 1.200,00 absetzen. Davor betrug dieser noch lediglich € 1.000,00. Ab dem 01.01.2023 steigt der Werbungskosten-Pauschalbetrag dann noch auf € 1.230,00 weiter.

Diesen Betrag kann er auch dann in voller Höhe in Anspruch nehmen, wenn sich die Tätigkeit nicht über das gesamte Veranlagungsjahr erstreckt oder es sich nur um eine Teilzeit-Tätigkeit handelt.

Alternativ kann der Arbeitnehmer auch höhere, tatsächlich angefallene Werbungskosten geltend machen, sofern er diese nachweisen kann. Zu den üblichen Werbungskosten im Zusammenhang mit dieser Einkunftsart zählen unter anderem Beiträge zu Berufsverbänden, die Aufwendungen für die Wege zwischen Wohnung und Tätigkeitsstätte (sog. Entfernungspauschale), vom Arbeitgeber nicht erstattete Reisekosten und Aufwendungen für Arbeitsmittel, wie z. B. typische Berufskleidung, nicht jedoch bürgerliche Kleidung. Letzteres gilt als Aufwand zur privaten Lebensführung und kann daher nicht steuerlich geltend gemacht werden.

Im Zuge der Pandemiebekämpfung sind Arbeitgeber verpflichtet, ihren Arbeitnehmern das „Home-Office“ anzubieten, sofern die Tätigkeit dies erlaubt. Der Arbeitnehmer kann für jeden Arbeitstag zu Hause im Jahr 2022 einen Betrag in Höhe von € 5,00, maximal jedoch € 600 pro Jahr ansetzen. Allerdings wird dieser Betrag auf die Werbungskostenpauschale angerechnet.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass für Arbeitstage zu Hause die Entfernungspauschale wegfällt.

Die verkehrsmittelunabhängige Entfernungspauschale wurde ab dem 21. Entfernungskilometer für Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte auf € 0,38 pro Kilometer angehoben. Für die ersten 20 Entfernungskilometer gilt nach wie vor jedoch ein Betrag von € 0,30 pro Kilometer. Höchstens können pro Jahr € 4.500 bei der unabhängigen Entfernungspauschale berücksichtigt werden. Bei Benutzung eines eigenen oder zur Nutzung überlassenen Kfz greift die Begrenzung auf 4 500 € nicht ein. Hier müssen die Arbeitnehmer lediglich nachweisen oder glaubhaft machen, dass sie die Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte mit dem eigenen oder ihnen zur Nutzung überlassenen Kfz zurückgelegt haben. Nutzt der Steuerpflichtige hingegen die öffentlichen Verkehrsmittel kann hier ein höherer Betrag als 4 500 € als Werbungskosten angesetzt werden, wenn die tatsächlichen Aufwendungen höher sind.

Sind Sie nebenberuflich als Übungsleiter / vergleichbaren Tätigkeiten oder ehrenamtlich bei bestimmten Körperschaften (z. B. steuerbegünstigten Vereinen) aktiv? Dann profitieren Sie von dem gestiegenen Übungsleiterfreibetrag mit bis zu € 3.000 pro Jahr bzw. im Falle der ehrenamtlichen Tätigkeit mit bis zu € 840 pro Jahr. Bis zu diesen Höchstbeträgen können

entsprechende Einnahmen steuerfrei sein. Wichtig: trotz Steuerfreiheit ist die Angabe dieser Einnahmen in der Anlage N (Zeile 27) vorgesehen.

Als Sachbezug bezeichnet man Leistungen des Arbeitgebers an den Arbeitnehmer, die diesem einen geldwerten Vorteil bieten, jedoch nicht in der Überweisung von Lohn bestehen. Ab 2022 wird die steuerfreie Sachbezugsgrenze für alle Beschäftigte von monatlich € 44,00 auf € 50,00 erhöht.

## **2. Einkünfte aus Kapitalvermögen, § 20 EStG**

Zu den steuerpflichtigen Einkünften zählen der Nutzungsertrag, also Dividenden, Zinsen usw. sowie der Veräußerungsertrag, beispielsweise beim Verkauf von Wertpapieren.

Bei den Einkünften aus Kapitalvermögen steht derzeit noch für 2022 jedem Steuerpflichtigen der sogenannte Sparer-Pauschbetrag in Höhe von jährlich € 801 (bei Ehegatten, die zusammen veranlagt werden, € 1.602) zur Verfügung. Dieser ist von der Gesamtsumme der Einkünfte aus Kapitalvermögen abzuziehen, und zwar ohne jeden Nachweis tatsächlich angefallener Werbungskosten. Im Gegensatz zum Werbungskosten-Pauschbetrag für Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit bleiben höhere Werbungskosten unbeachtet, auch wenn sie angefallen sind und nachgewiesen werden können.

Doch wurde beschlossen, dass der Sparerpauschbetrag ab dem Veranlagungszeitraum 2023 von € 801 auf € 1.000,00 (bei Ehegatten dann von € 1.602,00 auf € 2.000,00) erhöht wird.

**Praxistipp:** Überprüfen Sie, ob Sie im Rahmen Ihrer Freistellungsaufträge Ihren Sparerpauschbetrag vollständig ausgeschöpft haben. Ansonsten kann die zu viel gezahlte Kapitalertragssteuer nur im Rahmen Ihrer Einkommensteuererklärung vom Finanzamt zurückgeholt werden.

Die Besteuerung erfolgt grundsätzlich unabhängig von der konkreten Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen. Es gilt der gesonderte Steuertarif der sogenannten Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % der entsprechenden Einnahmen. Die anfallende Steuer wird als sogenannte Kapitalertragssteuer direkt von der auszahlenden Gesellschaft an das Finanzamt abgeführt.

Der Steuerpflichtige kann die sogenannte Günstigerprüfung beantragen. Falls der persönliche Steuersatz des Steuerpflichtigen unter Berücksichtigung aller Einkünfte den Abgeltungssteuersatz unterschreitet, so wird das Finanzamt diesen für die Steuerfestsetzung anwenden.

Verluste aus Kapitalvermögen können grundsätzlich nicht mit anderen Einkunftsarten verrechnet werden, sondern finden bei künftigen Gewinnen aus Kapitalvermögen Berücksichtigung. Sofern Aktien mit Verlust veräußert wurden, können diese speziell auch nur mit Gewinn aus Aktienveräußerungen verrechnet werden.

Die Kreditinstitute führen selbst eigene Verlustverrechnungstöpfe und verrechnen Verluste unternehmensintern miteinander. Haben Sie beispielsweise bei Bank A Gewinne und bei Bank B Verluste erzielt, kann keine automatische Verrechnung erfolgen. Für diese Fälle können Sie bis zum 15.12. eines Kalenderjahres - im Beispiel bei der Bank B - eine Verlustbescheinigung beantragen und die Verrechnung im Rahmen der Einkommensteuererklärung vornehmen.

### **3. Sonstige Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften, § 23 EStG**

Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre beträgt, werden unter den sonstigen Einkünften erfasst. Diese Einkünfte sind in dem Veranlagungsjahr zu erklären, in dem der Veräußerungserlös dem Steuerpflichtigen zugeflossen ist bzw. als zugeflossen gilt.

Für die Berechnung der Spekulationsfrist ist nicht die Eintragung im Grundbuch, sondern in der Regel der jeweilige Kauf- und Verkaufstag maßgebend.

Eine Ausnahme von der Besteuerung liegt vor, wenn die Immobilie ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Das gleiche gilt, wenn die Immobilie im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Der Bundesfinanzhof hat in seinem Urteil vom 27.06.2017, Az. IX R 37/16, entschieden, dass ein Gebäude auch dann zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, wenn es der Steuerpflichtige nur zeitweise bewohnt und es ihm in der restlichen Zeit als Wohnung bereitsteht. Deswegen könnten auch Zweitwohnungen sowie nicht zur Vermietung bestimmte Ferienwohnungen und Wohnungen, die im Rahmen der doppelten Haushaltsführung genutzt werden, unter § 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG fallen. Selbst eine Vermietung nach einer Eigennutzung im Veräußerungsjahr kann unschädlich sein, wenn die Voraussetzungen der Eigennutzung in den beiden Vorjahren entsprechend den Vorgaben der Finanzverwaltung erfüllt wurde. (Vgl. auch BFH v. 03.09.2019, Az. IX R 10/19).

### **4. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, § 21 EStG**

Hier sind hauptsächlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen wie Grundstücke, Gebäude und Gebäudeteile einzubeziehen.

Zu den Einnahmen gehören neben der Kaltmiete auch die vom Steuerpflichtigen als Vermieter erhobenen Umlagen und Nebenkosten.

Übliche Werbungskosten im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit sind insbesondere Schuldzinsen eines Darlehens, das zur Finanzierung des vermieteten Objekts aufgenommen worden ist, sowie Grundsteuer, Gebäudeversicherungen, laufende Grundstückskosten, die Gebäudeabschreibung und Aufwendungen für Instandsetzung.

In den meisten Fällen ist bei Anschaffung eines bebauten Grundstückes ein konkreter Nachweis der Anschaffungskosten für das Gebäude, welche die Bemessungsgrundlage für die Abschreibungen darstellen, nicht zu führen. Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Gebäudeabschreibung ist eine sachgerechte Kaufpreisaufteilung vorzunehmen. Demnach muss der Gebäudewert den tatsächlichen Wertverhältnissen entsprechen.

Hierzu hat die Finanzverwaltung eine Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Stand April 2020) auf ihrer Homepage ([www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de)) veröffentlicht. Nach dieser Arbeitshilfe führen die ständig steigenden Bodenrichtwerte dazu, dass der Anteil des nicht abschreibungsfähigen Grund und Bodens ständig steigt. Inzwischen hat der Bundesfinanzhof in mehreren Urteilen, zuletzt vom 20.09.2022 (Az. IX R 12/21) entschieden, dass die Arbeitshilfe nicht uneingeschränkt von der Finanzverwaltung angewendet werden dürfe.

Mittlerweile hat die Finanzverwaltung eine weitere aktualisierte Aufteilungshilfe (Stand August 2022) veröffentlicht. Auch hierbei können im Einzelfall Aufteilungsverhältnisse entstehen, die nicht der von der Rechtsprechung geforderten Vorgehensweise – analog der Vorschrift von Gutachtern nach der ImmoWertV – entsprechen. Es empfiehlt sich daher immer vor Abschluss des Notarvertrags steuerlichen Rat zur Aufteilung des Gesamtkaufpreises einzuholen.

Im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2022 wurden höhere Steuervorteile für den Wohnungsneubau beschlossen. So wurde die lineare Abschreibung für ab dem 01.01.2023 fertiggestellte Wohngebäude von 2 % auf 3 % jährlich angehoben. Durch den Ansatz des höheren pauschalen AfA-Satzes verkürzt sich die Abschreibungsdauer auf 33 Jahre. Dies hat aber keinen Einfluss auf die Beurteilung der tatsächlichen Nutzungsdauer von Wohngebäuden. Diese wird regelmäßig auch mehr als 50 Jahre betragen.

Auch bleibt der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer für Gebäudeabschreibungen (§ 7 Abs. 4 S. 2 EStG) erhalten. Hier hat der BFH mit Urteil vom 28.07.2021 (Az. IX R 25/19) entschieden, dass nicht zwingend ein Bausubstanzgutachten zum Nachweis einer tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer nötig ist. Das Urteil wird von der Finanzverwaltung jedoch nicht angewandt.

### Sonderproblem der anschaffungsnahen Herstellungskosten

Soweit innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung eines bebauten Grundstücks erhebliche Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung anfallen, werden Kosten, die an sich sofort abziehbaren Erhaltungsaufwand darstellen, in (anschaffungsnahe) Herstellungskosten umqualifiziert, die entsprechend die AfA-Bemessungsgrundlage erhöhen.

Betragen die Netto-Kosten (ohne Umsatzsteuer) für die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung eines Gebäudes durchgeführt werden, insgesamt mehr als 15 % der Anschaffungskosten für das Gebäude, so liegen nachträgliche Anschaffungskosten vor. Die anteiligen Anschaffungskosten des Grund und Bodens sind hierbei naturgemäß außer Acht zu lassen. Ausgenommen sind lediglich Kosten für Erhaltungsarbeiten, die **üblicherweise jährlich** anfallen.

Dies gilt auch für teilentgeltliche Übertragungen innerhalb der Familie im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge. Hier ist genau zu untersuchen, ob und ggf. in welcher Höhe übernommenen Gegenleistungen zu einem Anschaffungsgeschäft führen.

### **Praxistipp:**

Vermeiden Sie hohe Instandhaltungsaufwendungen innerhalb der 3-Jahres-Frist nach Anschaffung eines Gebäudes. Achten Sie darauf, dass die 15%-Grenze nicht überschritten wird. Hierunter fallen in der Regel auch Schönheitsreparaturen. In diesem Zusammenhang gewinnt die Kaufpreisaufteilung wesentlich an Bedeutung, da die 15%-Grenze nur von dem Anteil des Gebäudes am Gesamtkaufpreis berechnet wird.

Wird eine Immobilie im Verhältnis zur ortsüblichen Miete verbilligt vermietet besteht die Gefahr, dass ein entsprechender Teil der damit zusammenhängenden Werbungskosten gekürzt wird. Diese Thematik betrifft überwiegend Vermietungen zwischen nahen Angehörigen. Ab dem Jahr 2021 wurde die Grenze, ab der eine Vermietung als verbilligt gilt, auf 50 % der ortsüblichen Miete herabgesetzt. Beträgt die tatsächliche Miete also weniger als 50 % der ortsüblichen Miete, erfolgt entsprechend einer Kürzung der Werbungskosten. Die Finanzverwaltung geht hier von der Kaltmiete zuzüglich Nebenkosten (Warmmiete) aus. Liegt die tatsächliche Miete allerdings zwischen 50 % und 66 % der ortsüblichen Miete, ist eine Prognose über den zu erwartenden Überschuss aus der Vermietungstätigkeit über einen Zeitraum von in der Regel 30 Jahren zu erstellen. Ist diese Prognose positiv, erfolgt keine Kürzung der Werbungskosten; ansonsten ist eine anteilige Kürzung vorzunehmen. Um der oft schwierigen Prognose zu entgehen, empfiehlt es sich, von vornherein eine Miete von mindestens 66 % zu vereinbaren.

### **III. Ausgewählte Urteile/Beschlüsse zu steuerlichen Implikationen bei Immobilienbesitz**

#### **Sofortabzug von Mieterabfindungen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.**

(BFH, Urteil vom 20.09.2022, - IX R 29/21)

Eine Abfindung, die der Steuerpflichtige für die vorzeitige Kündigung des Mietvertrags und die Räumung der Wohnung an seinen Mieter zahlt, um das Gebäude umfangreich renovieren zu können, ist nach § 9 Abs.5 S. 2 EStG sofort als Werbungskosten abziehbar.

Laut Auffassung der Finanzverwaltung handelt es sich bei solchen Abfindungszahlungen an die Mieter um sog. anschaffungsnahe Herstellungskosten, welche nur im Rahmen der Gebäudeabschreibung als Werbungskosten geltend gemacht werden können. Dem trat nun der Bundesfinanzhof entgegen. Laut der Rechtsprechung stellen Mieterabfindungen keine Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen i. S. des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG dar. Sie gehören gerade nicht zu den baulichen Maßnahmen und können somit sofort und komplett als Werbungskosten abgezogen werden.

#### **Privates Veräußerungsgeschäft nach unentgeltlicher Übertragung - grundsätzlich kein Gestaltungsmissbrauch**

**BFH, Urteil vom 23. April 2021, IX R 8/20**

Hat der Steuerpflichtige die Veräußerung eines Grundstücks angebahnt, liegt ein Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten grundsätzlich nicht vor, wenn er das Grundstück unentgeltlich auf seine Kinder überträgt und diese das Grundstück an den Erwerber veräußern. Der Veräußerungsgewinn ist dann bei den Kindern nach deren steuerlichen Verhältnissen zu erfassen, auch wenn bei diesen der Veräußerungsgewinn niedriger besteuert wird als beim Schenker. Der Umstand, dass der Veräußerungsgewinn bei den Beschenkten niedriger besteuert wird als bei der Klägerin, führt nicht zur Annahme eines Missbrauchs rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten. Einem Steuerpflichtigen ist es nicht verwehrt, die rechtlichen Verhältnisse so zu gestalten, dass sich eine geringere steuerliche Belastung ergibt. Das Bestreben, Steuern zu sparen, macht für sich allein eine Gestaltung noch nicht unangemessen.

#### **Vorrang des örtlichen Mietspiegels zur Ermittlung der ortsüblichen Miete**

(BFH, Urteil vom 22.02.2021 – IX R 7/20; BStBl. II 2021, 479)

Eine im gleichen Gebäude gelegene und fremdvermietete Wohnung ist nicht vorrangig als Vergleichsmaßstab heranzuziehen. Zur Bestimmung der ortsüblichen Marktmiete bei verbilligt überlassenen Immobilien ist im Regelfall vorrangig der örtliche Mietspiegel maßgebend, wobei Art, Lage und Ausstattung entsprechend zu berücksichtigen sind. Dabei können sowohl einfache Mietspiegel nach § 558c BGB als auch qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB

herangezogen werden. Als ortsüblich anzusehen ist dabei nicht ausschließlich der angegebene Mittelwert, sondern jeder innerhalb der Spanne ermittelte Wert. Erst bei Über- oder Unterschreitung der Grenzwerte ist eine Unüblichkeit anzunehmen. In den Fällen, in denen kein Mietspiegel vorhanden ist, kann alternativ auf ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank oder die Miete für einzelne, vergleichbare Wohnungen zurückgegriffen werden, wobei im letzten Fall mindestens drei Wohnungen benannt werden müssen.

### **Spekulationsgewinn fällt nicht für das häusliche Arbeitszimmer an**

(BFH, Urteil vom 01.03.2021 – IX R 27/19, BStBl. II 2021, 680)

Werden im Privatvermögen gehaltene Immobilien innerhalb von 10 Jahren angeschafft und veräußert, unterliegt der Wertzuwachs grundsätzlich der Einkommensteuer. Von der Besteuerung ausgenommen sind dabei Grundstücke, die ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden. Der BFH hat sich in diesem Zusammenhang mit der Frage beschäftigt, ob das auch für den auf das häusliche Arbeitszimmer entfallene Grundstücksanteil am Veräußerungsgewinn gilt. Befindet sich in einer sonst selbst bewohnten Eigentumswohnung ein häusliches Arbeitszimmer, scheidet auch hinsichtlich des Arbeitszimmers eine Besteuerung des Spekulationsgewinns grundsätzlich aus. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass eine Veräußerung stets steuerpflichtig ist, soweit das häusliche Arbeitszimmer zu einem Betriebsvermögen (z. B. im Rahmen eines Einzelunternehmens) gehört.



Am Montag, 17. April 2023 wird das Thema der Präsenz-Veranstaltung sein: „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung - Tipps zur richtigen Einkommensteuererklärung“. Frau Regine Funke-Lachotzki und Herr Andreas Jovanic werden Ihnen hierzu einen Überblick geben und wichtige Schritte besprechen, was es bei der Veranlagung von Einkünften aus der Vermietung und Verpachtung sowie beim Kauf bzw. Veräußerung einer Immobilie aus steuerlicher Sicht zu beachten gilt.

Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.convocat.de/events/> oder <https://www.acconsis.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Wir freuen uns wieder auf Sie.

Für alle gewünschten Beratungen: nehmen Sie mit uns Kontakt auf:

per E-Mail: [r.funke@acconsis.de](mailto:r.funke@acconsis.de) bzw. [andreas.jovanic@acconsis.de](mailto:andreas.jovanic@acconsis.de) oder telefonisch unter +4989547143.

Regine Funke-Lachotzki  
Wirtschaftsprüferin  
Steuerberaterin

Andreas Jovanic  
Steuerberater